



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 213
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dei riepiloghi e delle ripartizioni delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 31 agosto 2016 e per il periodo 1 luglio 2016 – 31 ottobre 2016 a seguito della cessazione dei contratti di locazione relativi agli appartamenti n. 4 e 6.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **DICIASSETTE** del mese **di NOVEMBRE** alle **ore 18.30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE
Leonardi Serafino
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Castellani Gioachino (giustificato)

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Oggetto: approvazione dei riepiloghi e delle ripartizioni delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 31 agosto 2016 e per il periodo 1 luglio 2016 – 31 ottobre 2016 a seguito della cessazione dei contratti di locazione relativi agli appartamenti n. 4 e 6.

La Comunità delle Regole è proprietaria dell'intero edificio denominato "Casa La Meridiana" (p.ed. 153 in C.C. Ragoli II) situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron, costituito da dieci appartamenti con posto macchina coperto al piano seminterrato, tutti dati in locazione ad uso abitativo. Un ulteriore posto macchina è utilizzato direttamente dalla Comunità delle Regole per il proprio mezzo.

La rendicontazione delle spese relative a tale edificio è tenuta dagli uffici della Comunità delle Regole, in quanto non trattandosi di condominio non è obbligatorio nominare un amministratore condominiale. La rendicontazione delle spese di gestione viene fatta annualmente a consuntivo, considerando il periodo dall'1 luglio al 30 giugno dell'anno successivo. In caso di cessazione del rapporto o di recesso anticipato viene effettuata una rendicontazione parziale relativa al periodo dall'1 luglio alla data di variazione, al fine di determinare l'importo dovuto dall'ex conduttore.

Il 31 agosto 2016 è cessato il contratto di locazione relativo all'appartamento n. 4. stipulato il 31 ottobre 2008 con la signora Gabriella Biccai per il periodo 1 settembre 2008 – 31 agosto 2012 e prorogato automaticamente, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, sino al 31 agosto 2016.

Inoltre, il 31 ottobre 2016 è cessato anche il contratto di locazione relativo all'appartamento n. 6 stipulato il 17 ottobre 2008 con la signora Viviana Buffoli per il periodo 1 novembre 2008 – 31 ottobre 2012 e prorogato automaticamente, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, sino al 31 ottobre 2016.

Conseguentemente, sono state quantificate le spese relative alla gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 31 agosto 2016, complessivamente pari a 1.995,85 €, come riportato nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, e per il periodo 1 luglio 2016 – 31 ottobre 2016, pari a complessivi 3.737,45 €, come riportato nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Come indicato nella deliberazione del Comitato Amministrativo n. 199/2016 del 3 novembre scorso in relazione all'ultimo consuntivo e preventivo approvato per l'edificio in parola, si ritiene opportuno suddividere tra i vari conduttori le spese relative al consumo di gasolio (per riscaldamento e acqua calda sanitaria), al consumo di energia elettrica per la caldaia e alla manutenzione dell'impianto termico come di seguito indicato:

- per il 70% sulla base delle misurazioni degli appositi contatori installati nell'edificio (c.d. "consumo volontario");
- per il 30% sulla base di una suddivisione millesimale specifica per il riscaldamento dell'edificio elaborata dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, di data 27 aprile 2016 (prot. 1138/2016, depositata agli atti) tenendo in considerazione solo le superfici interne dell'edificio (c.d. "consumo involontario", previsto nella norma tecnica CE UNI 10200 in riferimento alle perdite di energia comunque presenti nell'impianto termico a prescindere dall'effettivo utilizzo dell'impianto).

Invece, le spese per il taglio erba, la pulizia e la manutenzione delle parti comuni sono state ripartite tra tutti i conduttori sulla base dei millesimi di utilizzo, come effettuato negli anni scorsi.

Infine, la spesa per lo smaltimento rifiuti (tariffa di igiene ambientale) è stata ripartita sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie, imputando ad ogni singola unità immobiliare la relativa quota; per la rendicontazione parziale è stata considerata la quota pagata nello stesso semestre dell'anno precedente, proporzionata ai giorni di locazione.

Da tali ripartizioni è risultato che:

- la spesa a carico della signora Biccai per il periodo 1 luglio 2016 – 31 agosto 2016 relativa all'appartamento n. 4 è di 174,63 €;
- la spesa a carico della signora Buffoli per il periodo 1 luglio 2016 – 31 ottobre 2016 relativa appartamento n. 6 è di 396,62 €.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udita la relazione sopra riportata;

- esaminato il riepilogo e la ripartizione delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 31 agosto 2016, riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali;
- esaminato il riepilogo e la ripartizione delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 31 ottobre 2016, riportati nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 “Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez”;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione dell’Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
- vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 30/2015 del 28 dicembre 2015 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2016” nonché le successive variazioni delle previsioni di bilancio;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di comunicare quanto prima agli ex conduttori gli importi dovuti;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il riepilogo e la ripartizione tra tutti i conduttori delle spese di gestione della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) relative al periodo 1 luglio 2016 – 31 agosto 2016, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 1.995,85 € e che la quota di tali stesse a carico della signora Gabriella Biccai, relativamente all’appartamento n. 4 a seguito della cessazione del contratto di locazione del 31 ottobre 2008, è pari a 174,63 €;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il riepilogo e la ripartizione tra tutti i conduttori delle spese di gestione della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) relative al periodo 1 luglio 2016 – 31 ottobre 2016, come riportati nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 3.737,45 € e che la quota di tali spese a carico della signora Viviana Buffoli, relativamente all’appartamento n. 6 a seguito della cessazione del contratto di locazione del 17 ottobre 2008, è pari a 396,62 €;
3. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l’Ufficio Ragioneria dell’accertamento degli importi dovuti dagli ex conduttori, come riportati negli allegati A e B, al capitolo 900 del bilancio di previsione 2016;
4. di inviare una copia del presente provvedimento agli ex conduttori chiedendo loro il versamento degli importi dovuti;
5. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di comunicare quanto prima agli ex conduttori gli importi dovuti;
6. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell’art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

ALLEGATO A
alla delibera n° 213 del. 17.11.2016

IL SEGRETARIO,
dot. Giuseppe Stefani

ALLEGATO A

RIPARTO SPESE DI GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2016 AL 31.08.2016

DESTINAZIONE	milliesimi di riscaldamento	milliesimi di utilizzo	spesa per acqua calda (a)	letture contatore generale (km)	spesa per riscaldamento (b)	SPESE RISCALDAMENTO - ACQUA CALDA - FUNZIONAMENTO CALDAIA (a+b)	CONSUMO INVOLONTARIO 30% DELLA SPESA (GASOLIO-ENERGIA ELET.-FUNZ CALDAIA)	ALTRA SPESE (ENERGIA PARTI COMUNI)	RIPIUTI	TOTALE COMPLESSIVO	ACCONTO 70% VERSATO	SALDO VERSATO DA PRECEDENTE AFFITTUARIO	SALDO DA VERSARE
appart. n.1	84,370	81,098	54,80	-	-	54,80	17,10	75,20	30,63	177,73	-	-	177,73
appart. n.2	77,330	73,519	75,66	5,40	0,91	76,57	15,68	68,17	27,77	188,19	-	-	188,19
appart. n.3	75,830	73,549	-	-	-	-	15,33	68,20	27,78	111,31	-	-	111,31
appart. n.4	88,570	75,224	40,74	16,16	2,72	43,46	17,95	69,76	28,42	174,63	-	-	174,63
appart. n.5	118,110	118,801	147,61	23,60	3,97	151,58	23,94	110,17	44,83	330,57	-	-	330,57
appart. n.6	83,350	102,947	0,41	0,29	-	0,41	16,94	95,46	38,89	151,70	-	-	151,70
appart. n.7	118,300	121,736	5,852	2,79	1,04	84,25	24,02	112,91	45,99	287,17	-	-	287,17
appart. n.8	123,110	118,801	0,196	0,29	-	2,79	24,96	115,95	47,23	190,93	-	-	190,93
appart. n.9	85,250	92,135	11,29	0,02	-	11,29	17,28	85,44	34,80	148,81	-	-	148,81
appart. n.10	127,140	121,580	47,90	0,02	-	47,90	26,77	118,31	48,19	240,17	-	-	240,17
pm 11	18,440	8,350	-	-	-	-	3,74	7,74	3,17	14,65	-	-	14,65
TOTALE	1.000,00	1.000,00	464,41	51,36	8,64	473,05	202,72	327,51	137,74	1.995,85	-	-	1.995,85

RIEPILOGO SPESE SOSTENUTE DAL 01.07.2016 AL 31.08.2016 (rapportate a 62 gg)

SPESA DI RISCALDAMENTO	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
MANUTENZIONE CALDAIA	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Z.A. Termofidelitas	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		assistenza impianto termico pro 2016 (62 gg)	51,39
			tot.	51,39
ALTRA SPESE	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Europacons srl	92/E	01/07/2016	manut.ascensore canone 2° sem.2016 (62 gg)	204,10
B.E. di Barbara E.	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		manut.2° sem.2016 - 8 estinori + 2 manichette (62 gg)	19,73
Stabium Agnese	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		taglio erba (62 gg)	78,48
Stabium Agnese	000004-2016-E	08/09/2016	pulizie giu/lu/ago 2016	625,00
			tot.	927,31
ENERGIE ELETTRICHE PARTI COMUNI (GASOLIO-ENERGIA ELET.-FUNZ CALDAIA)	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Dolomiti Energia spa	41802450057	03/09/2016	energia elettrica 25.05-30.06.2016	153,68
Dolomiti Energia spa	41802450056	03/09/2016	energia elettrica 01.07-24.07.2016	117,12
Dolomiti Energia spa	41803148841	28/09/2016	energia elettrica 25.07-31.08.2016 (24.09.2016)	196,08
			tot.	466,88
			tot. Kwh fatturati	1.323,00
			tot. Kwh per parti comuni	1.070,40
			tot.	337,74
TAB.16 - RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Comunità delle Giudicarie	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		tariffa igiene ambientale 2° sem. 2016 (62 gg)	515,04
			IMPORTO	515,04

SPESE DI GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2016 AL 31.08.2016

giacenza al 20/06/2016 (litri 3800 (€ 0,892025))	€	3.389,69
fornitura gasolio	€	-
giacenza al 05/09/2016 (litri 3200 (€ 0,892025))	€	2.854,48
SPESE GASOLIO	€	535,21
- GASOLIO per acqua calda	€	367,81
- GASOLIO per riscaldamento	€	6,84
- GASOLIO involontario 30%	€	160,56
SPESE ENERGIA ELETTRICA PER FUNZIONAMENTO CALDAIA	€	89,14
- ENERGIA ELETTRICA per acqua calda	€	61,27
- ENERGIA ELETTRICA per riscaldamento	€	1,14
- ENERGIA ELETTRICA involontario 30%	€	26,74
SPESE MANUTENZIONE CALDAIA	€	51,39
- MANUTENZIONE CALDAIA per acqua calda	€	35,32
- MANUTENZIONE CALDAIA per riscaldamento	€	0,66
- MANUTENZIONE CALDAIA involontario 30%	€	15,42
TOTALE SPESE PER ACQUA CALDA (da ripartire sulla base dei consumi mc di ogni unità)	€	464,40
TOTALE SPESE PER RISCALDAMENTO (da ripartire sulla base dei consumi Kwh di ogni unità)	€	8,64
CONSUMO INVOLONTARIO 30% DELLA SPESE (GASOLIO-ENERGIA ELET.-FUNZ CALDAIA)	€	202,72
ALTRE SPESE	€	927,31
ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	€	466,88
RIPIUTI	€	1.995,85
totale	€	1.995,85

LETTURE CONTATORI GENERALI

CONSUMO Kwh per riscaldamento e acqua calda	tot. Kwh	2.811,36
consumo totale per acqua calda	tot. Kwh	2.760,00
consumo totale per riscaldamento	tot. Kwh	51,36
CONSUMO Kwh energia elettrica per funzionamento caldai	tot. Kwh	337,74

ACQUA CALDA mc

APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	292.412	198.860	15.000	81.305	677.305	59.378	655.859	217.928	108.905	111.113
LETTURA ATTUALE	286.266	204.181	15.000	84.170	687.687	59.407	661.711	218.124	109.699	114.482
DIFFERENZA	3.854	5.321	-	2.855	10.382	0.029	5.882	0.195	0.794	3.369

LETTURE CONTATORI AL 05.09.2016

APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	72.788,81	13.215,50	3.727,40	7.785,96	2,80	22.485,24	57.825,28	10.337,77	163,10	24.758,12
LETTURA ATTUALE	72.788,81	13.220,90	3.727,40	7.752,12	26,40	22.485,24	57.831,46	10.337,77	163,10	24.758,14
DIFFERENZA	-	-	-	16,16	23,60	-	-	-	-	0,02

ACQUA FREDDA mc

APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	427.669	341.482	30.000	105.624	534.885	6.000	807.881	412.173	139.843	2.000
LETTURA ATTUALE	433.990	347.246	30.000	113.389	534.146	6.000	818.330	412.811	161.760	4.000
DIFFERENZA	6.321	5.764	-	7.765	19.261	-	10.449	0.638	1.917	2.000

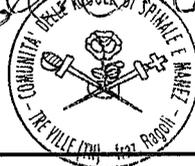
giacenza gasolio 32% 3.200 litri
CAPIENZA CISTERNA 10.000 litri

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO
Leonardi Serafino

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

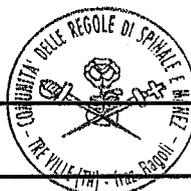


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
 - sul portale telematico www.albotelematico.tn.it
- dal giorno **22/11/2016** per rimanervi fino al giorno **02/12/2016**.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata** dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **03/12/2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe